

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST – PARCHIM



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 “Rudolf-Tarnow-Straße“ bestehend aus zwei Geltungsbereichen

Begründung

August 2018

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hagenow „Rudolf-Tarnow-Straße“ – bestehend aus zwei Geltungsbereichen in der Gemarkung Hagenow, Flur 17

Begründung zur Satzung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Anlass der 4. Änderung/Standortwahl | 3 |
| 2. | Allgemeines | 3 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2.2 | Planungsgrundlagen / Verfahren/ | 4 |
| 3. | Vorgaben übergeordneter Planungen | 6 |
| 3.1 | Landesraumentwicklungsprogramm..... | 6 |
| 3.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg | 7 |
| 3.3 | Einzelhandelskonzept | 7 |
| 3.4 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 4. | Bestand | 8 |
| 4.1 | Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Änderungsbereichen 1 und 2..... | 8 |
| 4.2 | Bestand in den Änderungsbereichen 1 und 2..... | 9 |
| 5. | Änderungen | 11 |
| 5.1 | Änderungsbereich 1 | 11 |
| 5.2 | Änderungsbereich 2 – Teilgebiet 1 | 13 |
| 5.3 | Technische Ver- und Entsorgung | 14 |
| 5.4 | Teil B-TEXT..... | 15 |
| 6. | Umweltbelange | 15 |
| 6.1 | Bestand und Festsetzungen..... | 15 |
| 6.2 | Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung..... | 15 |
| 6.3 | Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen | 18 |
| 7. | Artenschutz | 20 |
| | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 20 |
| | Schutzgebiete und Objekte | 23 |
| 8. | Wechselwirkungen Plangebiet und Einzelhandel/Nachbargrundstücke | 24 |
| 8.1 | Auswirkungen Einzelhandel | 24 |
| 8.2 | Auswirkungen auf Nachbargrundstücke | 25 |
| 8.3 | Einwirkungen..... | 26 |
| 9. | Klimaschutz | 26 |
| 10. | Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung | 26 |
| 11. | Städtebauliche Daten | 27 |
| 12. | Hinweise | 27 |

besonderer Teil: Umweltbericht

Anlagen:

1. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben für das Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) aus Hamburg mit Arbeitsstand von September 2017
2. Hydrantenplan Stadtwerke Hagenow GmbH von 1/2018
3. Emissions- und Immissionsprognose für Schall für die Änderung eines Verbrauchermarktes am Standort Hagenow von Juli 2018 von AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH aus Rostock (Änderungsbereich 1 südlich der Rudolf-Tarnow-Straße)
4. Emissions- und Immissionsprognose für Schall für die Errichtung eines Einzelhandels-Discounters / Verbrauchermarktes am Standort Hagenow von Juli 2018 von AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH aus Rostock (Änderungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße)

1. Anlass der 4. Änderung/Standortwahl

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem 04.08.1993 rechtskräftig. Die 1. Änderung ist seit dem 28.07.1995 rechtskräftig und bezog sich auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südlich der Rudolf-Tarnow-Straße. Die seit dem 24.01.1997 rechtskräftige 2. Änderung und seit dem 16.03.2001 rechtskräftige 3. Änderung bezogen sich auf das Mischgebiet nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße.

Mit der Neuordnung der Verbrauchermärkte soll der im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesene Standort südlich der Rudolf-Tarnow-Straße gestärkt werden. Der Standort ist langjährig etabliert und verkehrlich gut angebunden. Er ist mit Pkw über die Zufahrten von der Rudolf-Tarnow-Straße und auch mit Rad über den straßenbegleitenden Radweg als auch aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß gut erreichbar. In der Nähe befinden sich die Haltestellen „OBI Hagenow“ und „Katholische Kirche Hagenow“, so dass der Standort auch an den ÖPNV angebunden ist.

Am Standort ist die Erweiterung des Rewe-Marktes auf 1.800 m² Verkaufsraumfläche und die Nachnutzung des ALDI – Marktes für den KIK – Markt (max. 799 m² Bekleidung) geplant. Um auch eine langfristige Umnutzung/Erweiterung des jetzigen ALDI-Gebäudes zu ermöglichen, wird hier max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche für nur nichtzentrenrelevante Sortimente weiterhin vorgehalten. Nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße ist der Neubau eines ALDI – Marktes mit max. 1.270 m² Verkaufsraumfläche vorgesehen. Im Weiteren sind an dem Standort weitere Verkaufsraumflächen für nur nichtzentrenrelevante Sortimente möglich. Nach Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg machte sich dazu eine Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes für den Standort Rudolf-Tarnow-Straße erforderlich. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte im September 2017 die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben auf den Einzelhandel.

Für den südlich gelegenen Nahversorgungsbereich machen sich Änderungen der Festsetzungen zur Größe der Verkaufsraumflächen und zu den Sortimenten erforderlich, um die Umstrukturierungen zu ermöglichen. Hier entfallen zudem die noch im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen 700 m² Verkaufsraumfläche für den Baumarkt. Die Flächen wurden für Sportanlagen umgenutzt.

Einschränkungen für eine optimale Nutzung des Einzelhandels ergeben sich durch die über beide Änderungsbereiche verlaufende 110 kV- Freileitung der WEMAG AG.

Da die Verkaufsraumfläche des geplanten ALDI – Marktes größer als 800 m² ist, macht sich für den nördlichen Teilbereich (Teilgebiet 1 des B-Planes Nr. 2) die Änderung von Mischgebiet in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erforderlich. Die Entwicklung auf dieser Fläche ist ebenfalls durch die 110 kV-Freileitung und deren Sicherheitsanstände nur eingeschränkt möglich, daher ist die Einbeziehung eines ca. 3,50 m breiten Streifens der nördlichen Gärten erforderlich. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 werden im Bereich der Rudolf-Tarnow-Straße an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen angepasst. Die bisher einbezogenen Teilflächen des Flurstücks der Bundesstraße entfallen aus dem Geltungsbereich.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),

2.2 Planungsgrundlagen / Verfahren/

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 28.09.2017 beschlossen, in den Bereichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 nördlich und südlich der Rudolf-Tarnow-Straße (Bundesstraße 321) Änderungen vorzunehmen.

Der südliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Rudolf-Tarnow-Straße begrenzt und im Osten durch die Festwiese. Südlich liegen der Garagenkomplex sowie der Standort des Deutschen Roten Kreuzes e.V. Bis zur Kreuzung Rudolf-Tarnow-Straße/Bahnhofstraße schließen sich die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohnbebauung in der Bahnhofstraße an.

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im Süden und im Osten von der Rudolf-Tarnow-Straße begrenzt. Im Norden grenzen Gartenflächen an, ebenfalls im Westen.

Das Bebauungsplangebiet ist südlich der Rudolf-Tarnow-Straße vollständig bebaut. Hier haben sich der Lebensmittelmarkt Rewe mit Getränkemarkt, der Discounter ALDI sowie der KIK - Bekleidungsfachmarkt angesiedelt. In dem ehemaligen Baumarktgebäude an der Rudolf-Tarnow-Straße befinden sich die Trainingsräume des Turnvereins Hagenow 1990 e.V. mit einem dahinterliegenden weiteren Sportgebäude.

Der nördliche Geltungsbereich ist ab der Erschließungsstraße „A“ bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Rudolf-Tarnow-Straße ebenfalls vollständig bebaut. Hier befinden sich ein Bestattungsunternehmen, ein Autohaus, eine Tankstelle und ein Wohnhaus an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Bereich westlich der Erschließungsstraße „A“ ist nicht bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,48 ha, davon der

| | |
|----------------|---------------------|
| nördliche Teil | ca. 2,66 ha und der |
| südliche Teil | ca. 1,82 ha. |

Die Änderungen beziehen sich südlich der Rudolf-Tarnow-Straße auf den gesamten Geltungsbereich (Änderungsbereich 1). Nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße umfassen die Änderungen ausschließlich das Teilgebiet 1 westlich der Erschließungsstraße „A“ (Änderungsbereich 2) und die Erschließungsstraße selbst. Da die Ansiedlung der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich 2 durch die 110 kV-Freileitung stark eingeschränkt ist, soll auf einer Länge von knapp 100,00 m ein 3,50 m breiter Streifen der nördlich angrenzenden Gärten einbezogen werden. Durch die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches werden die Grundziele der Planung nicht berührt.

Die Nutzungen östlich der Erschließungsstraße „A“ bleiben bestehen. Die bereits bebauten Teilgebiete 2 und 3 (Mischgebiet nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße) sind von den Änderungen nicht betroffen und lassen auch keine weitere Verdichtung zu.



Abbildung 1 Abgrenzung der Änderungsbereiche Quelle Luftbild: <http://www.gaia-mv.de>

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits überwiegendes bebautes Bebauungsplangebiet (ca. 85%), das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist und hier eine Nachverdichtung erfolgen soll. Die festgesetzte Grundfläche in den Änderungsbereichen ist kleiner als 20.000 m².

Das Verfahren ist nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – eingeleitet worden. Es erfolgte eine öffentliche Auslegung vom 06.11.2017 bis zum 07.12.2017. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Nr. 18.8, gehört der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu den UVP-pflichtigen Vorhaben (Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art), so dass das Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung kommt.

Daher erfolgt die Weiterführung des Planverfahrens im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB. Die erfolgte öffentliche Auslegung im November/Dezember 2017 mit der parallel durchgeführten Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wird als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Umweltbericht.

Als Kartengrundlage dienen die aktuellen Vermessungen des Vermessungsbüros Richers und Müller aus Hagenow von Juli 2017, in die die Geltungsbereiche des rechtskräftigen B-Planes übernommen werden. Es erfolgen hier die neuen Festsetzungen der 4. Änderung. Die Planzeichnungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes für den nördlichen Bereich und der 1. Änderung des Bebauungsplans für den südlichen Bereich werden dagegengestellt.

Die Planzeichnungen der 2. und 3. Änderung sind nur als Papierexemplare mit den alten Katasterangaben vorhanden, so dass die Darstellungen der Änderungen in den alten Planzeichnungen unübersichtlich wären.

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Die Änderungsbereiche wurden so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

Für das städtische Flurstück 117/6 der Flur 17, Gemarkung Hagenow mit 51 m² in der südöstlichen Ecke des Änderungsbereiches 1 erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes. Es ist für die Erreichbarkeit der Festwiese rausgemessen worden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelín und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

2017 hatte die Stadt Hagenow 12.118 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung, der weiter zu stärken ist. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen zu nutzen. Zu den Einzelhandelsgroßprojekten sind folgende Vorgaben gemäß Kapitel 4.3.2 zu beachten:

- **Konzentrationsgebot**
Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.
- **Kongruenzgebot**
Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Integrationsgebot**
Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- **Einzelhandelskonzepte und zentrale Versorgungsbereiche**
Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Die Änderungsfläche 2 widerspricht zur Zeit dem Integrationsgebot, da dieser Bereich nicht als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagenow ausgewiesen

ist. Eine Ausnahmeregelung außerhalb der ZVB ist möglich, wenn folgende Ausnahmetatbestände erfüllt werden:

1. eine integrierte Lage in den ZVB ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar,
2. das Vorhaben trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei und
3. die Versorgungsbereiche werden in ihrer Funktion und Entwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde festgestellt, dass die Ausnahmetatbestände erfüllt werden (siehe Punkt 3.3.).

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes folgt mit der innerstädtischen Nachverdichtung an einem bereits entwickelten Einzelhandelsstandort den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Gemäß Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.12.2017 und 16.05.2018 entspricht die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung festgesetzt.

3.3 Einzelhandelskonzept

Es liegt ein Einzelhandelskonzept von 2011 vor. Danach ist der Bereich südlich der Rudolf-Tarnow-Straße als Nahversorgungszentrum eingestuft. Durch die über das Gebiet verlaufende 110 kV – Freileitung der WEMAG AG ist die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters im ZVB flächenmäßig selbst nicht umsetzbar, da beidseitig der Trasse in einem Schutzbereich von 30,00 m keine Unterbauungen zulässig sind. Mit der Verlagerung in den nördlichen Änderungsbereich 2 ist westlich der 110 kV-Trasse die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters möglich. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner erfolgte im September 2017 die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben auf den Einzelhandel im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Es wurde festgestellt, dass die Ausnahmetatbestände

1. eine integrierte Lage in den ZVB ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar,
2. das Vorhaben trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei und
3. die Versorgungsbereiche werden in ihrer Funktion und Entwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt.

erfüllt werden und die geplante Verkaufsraumflächenerweiterung innerhalb der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 verträglich und zulässig ist. Damit werden ein bestehender zentraler Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Grundversorgung gestärkt. Das Einzelhandelskonzept wird fortgeschrieben bzw. angepasst.

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist die Fläche südlich der Rudolf-Tarnow-Straße gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Die nördliche Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne sind inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die geplante Flächennutzung für den nördlichen Bereich als Sondergebiet Einzelhandel nicht der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als gemischte Baufläche entspricht, muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden. Gleichzeitig erfolgt im Rahmen der Änderung auch die Anpassung der langfristig bestehenden Nutzung auf der südlichen Seite der Rudolf-Tarnow-Straße. Für eine Teilfläche des südlichen Bereiches, hier die Flächen des Turnvereins Hagenow 1990 e.V., erfolgt die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entsprechend des Bestandes.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Rudolf-Tarnow-Straße“ geändert.

4. Bestand

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Änderungsbereichen 1 und 2

Änderungsbereich 1 - Festsetzungen einschließlich der 1. Änderung des B-Planes für den südlichen Bereich

Für diesen Bereich ist ein Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Rudolf-Tarnow-Straße, die innere Erschließung über die ca. 60 m lange Erschließungsstraße „B“, die in einem Wendehammer mündet. Die Baugrenzen wurden im Süden und Westen umlaufend mit 3,00 m zum Geltungsbereich festgesetzt. Im Bereich der Sporthalle des Turnvereins Hagenow nimmt die Baugrenze zur Rudolf-Tarnow-Straße die Gebäudekante auf. Nach Osten verläuft die Baugrenze 1,50 m von der geplanten Anpflanzfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- Grundflächenzahl 0,8
- Geschoßflächenzahl 1,0
- zweigeschossig II

Die Verkaufsraumfläche wird auf max. 2.500 m² begrenzt, davon für einen Verbrauchermarkt max. 1.200 m² und für einen Discounter max. 800 m². Für den zum Zeitpunkt der 1. Änderung des B-Planes (1995) noch vorhandenen Baumarkt wurde die Verkaufsraumfläche auf max. 700 m² begrenzt.

Im Südwesten ist ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Die Flächen entlang der Rudolf-Tarnow-Straße sind als Straßenbegleitgrün ausgewiesen mit drei anzupflanzenden Bäumen. Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße „B“ sind 4 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Als Abgrenzung zur Festwiese ist eine 5,00 m breite Anpflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Über das Sondergebiet führt von Norden nach Süden eine 110 kV – Freileitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen.

Änderungsbereich 2 - Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes für den nördlichen Bereich, Teilgebiet 1

Für den gesamten nördlichen Bereich ist von der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt, untergliedert in drei Teilgebiete. Die Teilgebiete 2 und 3 östlich der Erschließungsstraße sind von der 4. Änderung des B-Planes nicht berührt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Rudolf-Tarnow-Straße (gegenüber Zufahrt in das südliche Sondergebiet Einzelhandel), die innere Erschließung über die ca. 65 m lange Erschließungsstraße „A“, die als verkehrsberuhigter Bereich eingestuft wurde und mit zwei kurzen Stichen vor den Gärten endet. Entlang der Gärten führen beidseitig Wege bis zur Geltungsbereichsgrenze. Von der Rudolf-Tarnow-Straße sind weitere Ein- oder Ausfahrten nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- | | |
|--------------------|---|
| • Grundflächenzahl | 0,4 (50 % Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig) |
| • zweigeschossig | II |
| • offene Bauweise | o |

Beidseitig der Erschließungsstraße „A“ führt ein jeweils 2,50 m breiter Streifen Straßenbegleitgrün entlang, ebenso an der Rudolf-Tarnow-Straße. Nach Westen und nach Norden (vor dem Gartenweg) ist jeweils eine 2,00 m breite Strauchhecke ausgewiesen. Es sind 3 Bäume innerhalb des Baufeldes zum Erhalt festgesetzt. Entlang der Rudolf-Tarnow-Straße sind neun anzupflanzende Bäume, innerhalb des Teilgebietes 1 drei anzupflanzende Bäume festgesetzt. Weiterhin ist festgesetzt, dass pro 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Über das Teilgebiet 1 führt von Norden nach Süden eine 110 kV – Freileitung mit einem beidseitig 12,00 m breiten Schutzstreifen. Im Baufeld befindet sich eine Transformatorenstation, zu der Mittelspannungskabel führen.

4.2 Bestand in den Änderungsbereichen 1 und 2

Der südliche Änderungsbereich 1 ist vollständig bebaut und umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 17 die privaten Flurstücke 118/20, 118/28 und 117/7 sowie die zum Straßenraum der Tarnow-Straße gehörenden Flurstücke 118/27, 119/9 und 119/5. Des Weiteren gehören die Flurstück 119/10 und 118/14 für den Bereich des Hagenower Turnvereins dazu. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der Rewe-Markt mit Getränkemarkt. Es schließt sich in diesem Gebäudekomplex das Textilgeschäft KIK an. Der ALDI Markt ergänzt die Bebauung. Zwischen den Märkten befinden sich die mit Einzelbäumen bestandenen Stellplatzanlagen.

Der Bereich des Turnvereins Hagenow 1990 e.V. ist mit zwei Gebäuden bebaut.

Die Zufahrt von der Rudolf-Tarnow-Straße ist ausgebaut. Auf der östlichen Seite führt ein Gehweg entlang. Entlang der Rudolf-Tarnow-Straße und der privaten Erschließungsstraße „B“ sind Bäume vorhanden. In der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und dem Grundstück der Anlage des Turnvereins Hagenow befindet sich ein teilweise mit Gehölzen bestücktes Regenrückhaltebecken. Dieses wird zurückgebaut.

Im Osten und Süden befinden sich Bäume als Begrenzung des Plangebietes. Eine Bretterwand schirmt das Plangebiet zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken ab (bis zu den Masten der 110 kV – Freileitung). Östlich der Masten ist das Grundstück nicht eingezäunt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, für die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht werden müssen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Aussagen zum Leitungsbestand werden zu dem objektkonkreten Bauvorhaben abgegeben. Die Unterlagen sind im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen abzufordern.

Der beidseitige Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung von 30,00 m ist zum Teil durch ein Gebäude unterbaut, ansonsten befinden sich hier Stellplätze.



Abbildung 2 Bestand Änderungsbereich 1 Quelle Luftbild: <http://www.gaia-mv.de>

Der nördliche Änderungsbereich 2 (Teilgebiet 1) ist unbebaut und umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 17 die privaten Flurstücke 122/16, 121/10, 121/11, 118/19 und das Flurstück 118/2 der Hagenower Stadtwerke GmbH (Trafo) östlich der Erschließungsstraße „A“. In der nordwestlichen Ecke befinden sich zwei aufgelassene Gärten mit Gartenhäusern. Innerhalb der Änderungsfläche sind eine Trafostation sowie 0,4 kV- und 20-kV – Kabel der Stadtwerke Hagenow GmbH vorhanden, für die die „Anweisung zum Schutz von Versorgungsleitungen und –anlagen zur Elektroenergieversorgung der Stadtwerke Hagenow GmbH“ zu beachten sind. Die Trafostation soll über einen Flächentausch versetzt und die 0,4 kV- und 20 kV – Kabel weitestgehend in öffentliche Wege verlegt werden. Die sich unmittelbar neben der Trafostation befindliche Netzanschluss der Gartenanlage ist ebenfalls umzuverlegen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadtwerke Hagenow GmbH und vollständig zu Lasten des Erschließungsträgers.

Innerhalb der Erschließungsstraße A befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, für die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht werden müssen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Aussagen zum Leitungsbestand werden zu dem objektkonkreten Bauvorhaben abgegeben. Die Unterlagen sind im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen abzufordern.

Die 110 kV-Freileitung führt über das Teilgebiet 1, Schutzstreifen beidseitig 30,00 m. Innerhalb des Straßengrundstückes mit den privaten Flurstücken 122/12, 122/13, 121/6, 118/16, 118/17 und 120/3 ist eine 5,30 m breite gepflasterte Straße mit Wendehammer vorhanden.

Es ist Baumbestand auf der Fläche vorhanden, der abgenommen werden soll.

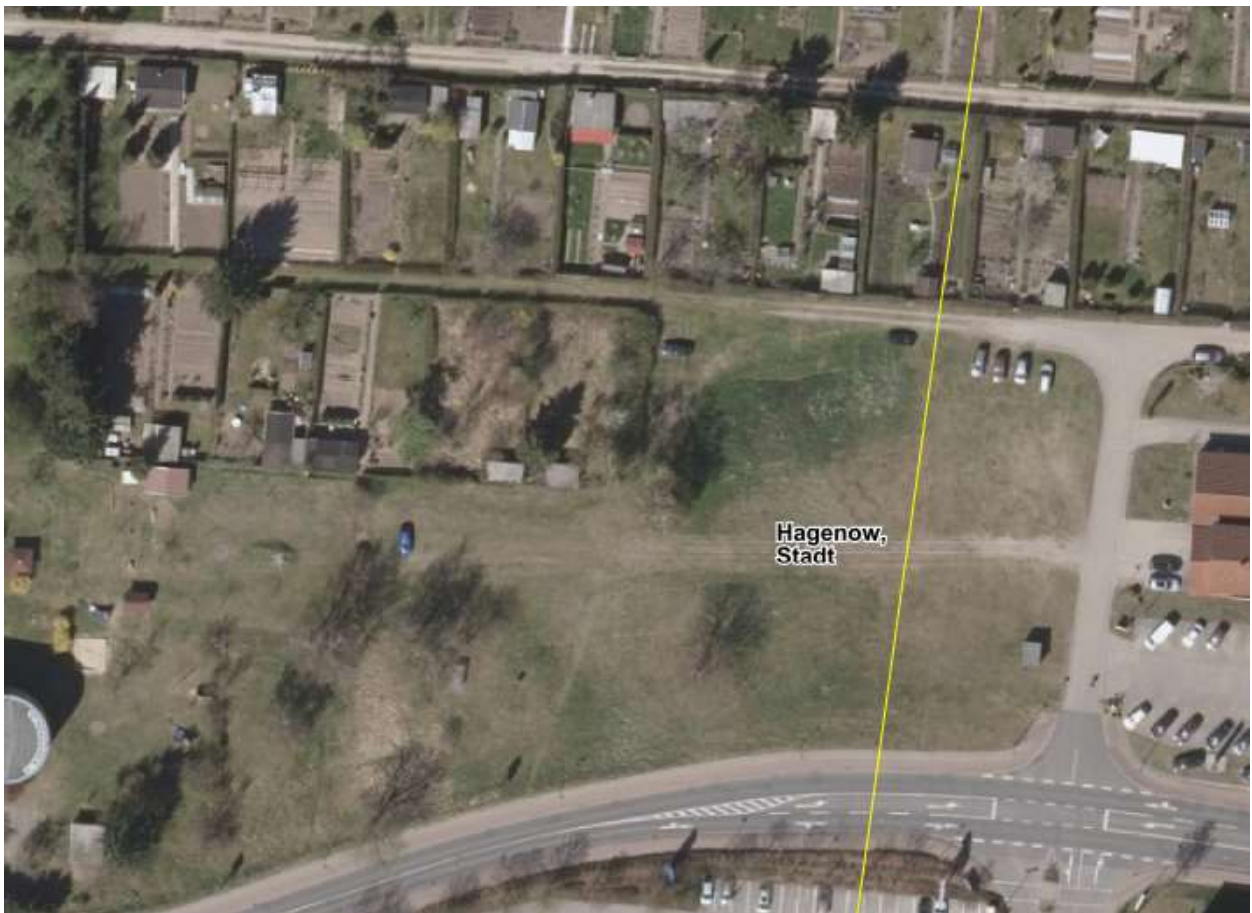


Abbildung 3 Bestand Änderungsbereich 12 Quelle Luftbild: <http://www.gaia-mv.de>

5. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1 Änderungsbereich 1

- **Geltungsbereich**

Die Geltungsbereichsgrenze wird entlang der Rudolf-Tarnow-Straße auf die Flurstücksgrenze verschoben, so dass das Flurstück der Bundesstraße 321 außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Teile der B 321 noch im Geltungsbereich enthalten. Da das städtische Flurstück 117/6 in der südöstlichen Ecke als Zufahrt für die Festwiese gesichert werden soll, wird hier der Geltungsbereich geändert. Das Flurstück entfällt aus dem Geltungsbereich.

Der Verlauf des Geltungsbereiches im Osten zur Festwiese, im Süden zum Garagenkomplex und im Westen zu den Wohngrundstücken bleibt entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

- **Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Turnvereins Hagenow (Flurstücke 119/6 und 118/4) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Im rechtskräftigen B-Plan zählten die Flächen noch zum Sondergebiet Einzelhandel (ehemals Baumarkt mit 700 m² Verkaufsraumfläche).

Für die übrigen Flächen bleibt die Festsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel bestehen. Entsprechend rechtskräftigem B-Plan war die Verkaufsraumfläche auf max. 2.500 m² begrenzt, davon für einen Verbrauchermarkt max. 1.200 m² und für einen Discounter max. 800 m².

Die Angaben zu den Verkaufsraumflächengrößen und den Sortimenten werden im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes beziehungsweise auf die geplanten Entwicklungen neu fixiert.

In dem Sondergebiet 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1.800 m² und ein Bäcker mit max. 1 10 m² Verkaufsraumfläche/ Gastronomiebereich zuzüglich 50 m² Räume für Vorbereitung zulässig. Weiterhin ist ein Fachmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche zulässig, für den zentrenrelevante Sortimente gemäß Hagenower Sortimentsliste ausgeschlossen sind. Alternativ ist ein Fachmarkt für Bekleidung mit max. 799 m² Verkaufsraumfläche mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Bekleidung/Wäsche: mind. 70 % der Gesamtverkaufsfläche
- sonstige gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als zentren- oder nichtzentrenrelevant definierte Sortimente
- gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als nahversorgungsrelevant definierte Sortimente sind auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

| Zentrenrelevanz von Sortimenten („Hagenower Liste“) | | |
|--|---|--|
| zentrenrelevant | bedingt zentrenrelevant | nicht zentrenrelevant |
| Bekleidung Schuhe Geschenkartikel Parfümeriewaren Uhren, Schmuck Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik Spielwaren Sport- und Campingbedarf Unterhaltungselektronik Bücher/Zeitschriften Schreibwaren/Büroartikel/Papier Foto, Film, Optik Blumen* | Lebensmittel* Getränke* Drogeriewaren* Wohnaccessoires Weiße Ware/Haushaltselektronik Lederwaren Heimtextilien übr. Freizeitbedarf Zoobedarf Fahrräder | Möbel Teppiche Lampen/Leuchten Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf Kfz-Zubehör Babybedarf |
| Quelle: Dr. Lademann & Partner *zugleich auch nahversorgungsrelevant | | |

Tabelle 1 Zentrenrelevanz von Sortimenten

In einem Schutzstreifen, der jetzt noch über beide Änderungsbereiche verlaufenden 110 kV-Freileitung, von beidseitig 30,00 m ist eine Unterbauung entsprechend Stellungnahme der WEMAG AG vom 02.01.2018 nicht möglich. Gemäß Stellungnahme der WEMAG AG vom 17.05.2018 sind unterhalb der 110 kV-Freileitung und im Schutzstreifen Stellplätze ohne Baumpflanzungen und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung möglich. Seitens der WEMAG AG wird eine Verlegung der Trasse aus der bebauten Ortslage untersucht (Alternativtrasse).

• Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen

Die im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen zur max. Zweigeschossigkeit und einer Firsthöhe von max. 9,00 m bleiben sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch für die das Sondergebiet Einzelhandel bestehen. Die Traufhöhe von max. 6,00 m gilt für die Gemeinbedarfsfläche weiter. Die Traufhöhe wird aufgrund der aktuellen Gebäudeplanungen für die Einzelhandelsmärkte auf max. 7,00 m geändert. Als Höhenbezugspunkt wird der HP 5590 mit einer Bezugshöhe von 22,71 m HN76 am Ende der Planstraße A festgesetzt. Von der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird abgesehen, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Vorgabe der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl ausreichend geregelt ist. Ebenfalls gilt die Festsetzung der Grundflächenzahl von max. 0,8 für die Gemeinbedarfsfläche und die Einzelhandelsflächen weiter. Da die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,8 mit den geplanten Einzelhandelseinrichtungen und Stellplätzen nicht umfänglich möglich ist, wird gemäß § 19 Abs. 4

BauNVO eine Überschreitung durch Stellplätze bis max. 0,9 für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandel zugelassen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht möglich. Die Trasse der 110 kV- Freileitung einschließlich der zu berücksichtigenden Abstände/Sicherheitsstreifen lassen eine andere Anordnung der Gebäude nicht zu, die zu einer möglichen Reduzierung der Überbauung führen würden.

Die Baugrenzen wurden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

- **Verkehrsflächen**

Die private Erschließungsstraße „B“ wurde entsprechend des erfolgten Ausbaus übernommen. Für den Änderungsbereich 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 118/20 und 117/7 (Flurstücke 118/21, 118/20 und 117/7 ein Eigentümer) und der Allgemeinheit festgesetzt. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

- **Grünflächen/Bäume/Lärmschutzwall**

Entlang der Rudolf-Tarnow-Straße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze waren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Anpflanzungen sind überwiegend erfolgt, so dass diese Flächen nunmehr als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auszuweisen sind. Der Lärmschutzwall in der südwestlichen Ecke wurde nicht umgesetzt. Hier ist eine Holzwand errichtet worden, die durch eine dauerhafte Lösung ersetzt werden soll. Da die Anlieferung entsprechend der aktuellen Planung zur Rudolf-Tarnow-Straße orientiert wird, entfällt die Festsetzung des Lärmschutzwalles. Der hier entstandene Gehölzbestand wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Alle Grünflächen sind private Grünflächen. Die vier Bäume an der Erschließungsstraße „B“ werden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die angrenzenden Pappeln sind abzunehmen. Der am südlichen Geltungsbereich befindliche Einzelbaum ist zu erhalten.

5.2 Änderungsbereich 2 – Teilgebiet 1

Der Änderungsbereich 2 umfasst ausschließlich die Erschließungsstraße „A“ und das sich westlich anschließende Teilgebiet 1.

- **Geltungsbereich**

Die Geltungsbereichsgrenze wird, ebenfalls wie für den Änderungsbereich 1, entlang der Rudolf-Tarnow-Straße auf die Flurstücksgrenze verschoben, so dass das Flurstück der Bundesstraße 321 außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Teile der B 321 noch im Geltungsbereich enthalten. Da das geplante Gebäude aufgrund der zu berücksichtigenden 110 kV – Freileitung nur in Nord – Süd – Richtung und die Anlieferung mit anschließender Hecke somit nur auf der nördlichen Seite angeordnet werden kann, ist eine geringe Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden um 3,50 m erforderlich (von der Flurstücksgrenze Abstand dann 7,50 m).

- **Art der baulichen Nutzung**

Für die Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters ist die Änderung der bisherigen Mischgebietsausweisung in ein Sondergebiet 2 großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Die Verkaufsraumfläche wird auf max. 1.267 m² begrenzt, von denen ca. 90 % der Gesamtverkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011 entfallen.

Für die verbleibenden Flächen östlich des Lebensmitteldiscounters mit Stellplätzen sind weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig mit einer Gesamtverkaufsraumfläche kleiner als 800 m²
- ohne Sortiment „zentrenrelevant“ (gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011)
- mit Sortiment „nahversorgungsrelevant“ max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche (gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011)

Weiterhin zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Dienstleistungseinrichtungen und Imbissbetriebe.

Gemäß Stellungnahme der WEMAG AG vom 17.05.2018 sind Stellplätze ohne Baumpflanzungen und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung unterhalb der 110 kV – Freileitung und innerhalb des Schutzstreifens zulässig. Seitens der WEMAG AG wird eine Verlegung der Trasse aus der bebauten Ortslage untersucht (Alternativtrasse).

- **Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen**

Die im rechtskräftigen B-Plan getroffene Festsetzung zur max. Zweigeschossigkeit bleibt bestehen. Die max. Traufhöhe wird unter Berücksichtigung der höhenmäßigen Anforderungen bei den neuen Einzelhandelsmärkten von 6,00 m auf 7,00 m erhöht. Als Höhenbezugspunkt wird der HP 512 mit einer Bezugshöhe von 22,29 m HN76 an der Rudolf-Tarnow-Straße (Verkehrinsel) festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise (Gebäuelänge max. 50m) entfällt, da die Gebäuelängen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen größer als 50,00 m sind. Die Grundflächenzahl wird aufgrund der für großflächige Einzelhandelsvorhaben erforderlichen Flächeninanspruchnahme (Gebäude und Stellplatzanlage) auf max. 0,8 erhöht. Bisher war für das Mischgebiet eine max. Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Mit der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wäre im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 möglich gewesen.

Die Baugrenze wurde nach Norden um 6,00 m verschoben (siehe Ausführungen zum Geltungsbereich). Die anderen Baugrenzen wurden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

- **Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte**

Für die private Erschließungsstraße „A“ wurde das gesamte Straßengrundstück als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da ein Ausbau der Straße entsprechend RAST 06 für die Anlieferung und den Begegnungsverkehr erforderlich wird.

Für die private Straße A wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Eigentümer und der Allgemeinheit festgesetzt. Die Sicherung ist bereits durch Baulasteintragung Az. BL 044/474-96, Baulastenblätter 234 – 239 erfolgt, so dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche (Rudolf-Tarnow-Straße) besteht. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der für die Erschließung des Gebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

- **Grünflächen/Bäume**

Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze waren Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, die auch wieder so im Änderungsbereich 2 festgesetzt werden, wobei die nördliche Hecke aufgrund der Verschiebung der Baugrenze ebenfalls nach Norden verschoben wurde. Beide Heckenabschnitte bleiben private Grünflächen.

Für die im Teil B-Text festgesetzten zu pflanzenden Bäume – 6 Bäume entlang der Rudolf-Tarnow-Straße und 3 Bäume innerhalb des Teilgebietes 1 – wird geregelt, dass diese allgemein innerhalb des Teilgebietes zu pflanzen sind. Alternativ ist eine Pflanzung auch außerhalb des Plangebietes auf dem angrenzenden Flurstück 122/17 in Abstimmung mit der Stadt Hagenow zulässig.

Die innerhalb des Teilgebietes 1 befindlichen Bäume sind abzunehmen und dafür Ersatz zu schaffen (siehe nachfolgenden Punkt 6.3).

Die im Teil B-Text unter Punkt 2.6 für die Teilgebiete 1 und 3 (Mischgebiet) festgesetzte Pflanzung von einem Baum pro 4 Stellplätze gilt weiterhin für das Teilgebiet 3, entfällt für das Teilgebiet 1.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Hagenow GmbH erfolgen; Änderungsbereich 1 bereits angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das zent-

rale Abwassernetz des Zweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinde; Änderungsbereich 1 bereits angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert; Ableitung über Rigolen.

Die Deutsche Telekom führt 2018 im Änderungsbereich 2 (nördlich der Tarnow-Straße) die Herstellung des Hausanschlusses für den Verbrauchermarkt ALDI her.

Entsprechend Arbeitsblatt W 405 der DVGW sind mindestens 96 m³/h Löschwasser über zwei Stunden abzusichern. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Hagenow GmbH vom 02.01.2018 befinden sich im Löschbereich von 300m sechs Unterflurhydranten (Löschwasserentnahmestellen), über die die geforderten Löschwassermengen abgesichert werden können. Für die Hydranten auf der Ringleitungen DN 150 Rudolf-Tarnow-Straße und Festplatz können je 48 m³/h, von den beiden Hydranten auf den Stichleitungen je 24 m³/h entnommen werden (siehe Anlage 2. Hydrantenplan). Die Erschließungsstraßen in den Änderungsbereichen 1 und 2 sind so ausgebaut, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

5.4 Teil B-TEXT

Die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich 1 zur rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 entfallen und werden im Rahmen der 4. Änderung neu gefasst.

Die aus dem Teil B-Text zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 zutreffenden Festsetzungen für den Änderungsbereich 2 werden in die Festsetzungen zur 4. Änderung aufgenommen.

Die Festsetzungen zur 3. Änderung des B-Planes gelten ausschließlich für die Teilgebiete 2 und 3 weiter.

6. Umweltbelange

6.1 Bestand und Festsetzungen

Die Änderungsbereiche umfassen eine versiegelte Fläche (Einzelhandel + Parkplätze) bzw. eine unbebaute Grundstücksfläche innerhalb der bebauten Ortslage. Von der Änderung der Nutzung sind die folgenden Biotope betroffen:

- nördlicher Änderungsbereich
- unbebaute Grundstücksfläche, (Freifläche)
- Kleingärten / aufgelassene Kleingärten,
- Einzelbäume teilweise §18 NatSchAG,
- Verkehrsflächen,
- festgesetzte Fläche mit Anpflanzgebot (nicht realisiert),
- 1 Baum mit Erhaltungsgebot

- südlicher Änderungsbereich
- überbaute Fläche für Einzelhandel (Rewe, Aldi, KIK)
- festgesetzte Baumpflanzungen
- Einzelbäume

Die festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote bleiben erhalten, lediglich für die noch nicht realisierte Fläche mit Anpflanzgebot in der nördlichen Änderungsfläche ist eine Verschiebung weiter in Richtung Norden vorgesehen.

Eine Änderung oder Anpassung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

6.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Im Änderungsbereich 1 südlich der Rudolf-Tarnow-Straße bleibt die für die Eingriffsbilanzierung relevanten Kennzahl GRZ von 0,8 erhalten. Hier erfolgte keine Bilanzierung.

Eine ergänzende Bilanzierung ist nur für den Änderungsbereich 2 erforderlich.

Im Änderungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße ändert sich die bauliche Nutzung von Mischgebiet in Sondergebiet großflächiger Einzelhandel. Im Mischgebiet war für die GRZ 0,4 eine Überschreitung auf 0,6 zulässig. Diese Erhöhung um 0,2 auf die neue GRZ 0,8 wird bilanztechnisch bewertet. Die in dem Teilgebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die Verkehrsfläche bleiben im Bestand bestehen.

Der Änderungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Der Planbereich ist als unbebaute Freifläche (geringfügig Gärten) einzustufen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

| Biotoptyp | Wertstufe | Kompensationswertzahl |
|---|-----------|-----------------------|
| Unversiegelte Freifläche (incl. Gärten) | 1 | 1,0 |
| Anpflanzgebote (noch nicht realisiert) | 2 | 2,0 |
| Wirtschaftsweg versiegelt | <1 | 0,2 |

Tabelle 2 Einstufung Biotoptypen

Der vorgenannte Eingriff in Biotope und Boden ist nicht erheblich, die Erhöhung der Verdichtung ist aus Sicht der effektiven Flächennutzung geboten. Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung ist der Eingriff aber nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen (hier Erhöhung der GRZ) auszugleichen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen: entfällt

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: entfällt

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Ortslage (bestehendes Gewerbegebiet)

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen werden aufgrund deren Lage nicht berücksichtigt. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 (Differenz 0,2)

| BIOTOP | BIOTOPBESTAND | BAUFLÄCHE | GRUNDFLÄCHE [m ²] | Biotwert | Kompensationserfordernis | Versiegelungszuschlag | Kompensationserfordernis (KE+VZ) | Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen) | Wirkfaktor | Kompensationsflächenäquivalent |
|-------------|---|------------------------------------|-------------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------|--|------------|--------------------------------|
| OVW | Wirtschaftsweg versiegelt | Bestandsdurchlauf | 1.162 | <1 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| | Anpflanzgebot | Bestandsdurchlauf | 375 | 2 | 2,0 | 0,0 | 2,0 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| Mischgebiet | GRZ Bestand | GRZ 0,4 (incl. Überschreitung 0,6) | 4.518 | 1 | 1,0 | 0,5 | 1,5 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| Mischgebiet | GRZ-Erhöhung | GRZ erhöhung um 0,2 | 1.506 | 1 | 1,0 | 0,5 | 1,5 | 0,75 | 1,0 | 1.694 |
| Mischgebiet | unversiegelte Freifläche, verbleibender Bestand GRZ 0,2 | GF unversiegelt | 1.506 | 1 | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| | | Summe: | 9.067 | | | | | | | 1.694 |

Tabelle 3 Bilanzierung der Erhöhung der GRZ von 0,6 (zulässige Überschreitung) auf 0,8

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich für die Erhöhung der GRZ um 0,2 ist die Ablösung über ein Ökokonto vorgesehen:

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 1.694 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.694 Umfang Kompensationsmaßnahme Ökokonto) ergibt sich, dass der zusätzliche Eingriff ausgeglichen ist.

Beschreibung der Maßnahmen

Vom Ökokonto NWM-025 in Klein Labenz „Naturwald Seebachtal - Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht“ werden 1.694 FÄ/m² von gesamt 43.878 FÄ/m² der 4. Änderung B-Plan 2 der Stadt Hagenow zugeordnet. Großlandschaft für Eingriffs und Ersatzort 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft„. Der Vertrag hat der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorzuliegen.

Hinweise zur Baumpflanzung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
- 2 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum 18/20cmSTU bzw. einem Baumpfahl 10/12cmSTU je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 3 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 4 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

6.3 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Weitere Bodenverdichtungen, außerhalb befestigter Flächen, sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern, oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen. Freifläche,- und Versickerungsflächen sind vor Bau- und Lagerarbeiten freizuhalten.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Durch die Nutzung erschlossener innerstädtischer Flächen ist der Standort alternativlos und entspricht dem Bodenschutzgebot.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer innerörtlichen baurechtlich gesicherten Fläche entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendeten Quellen

Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
www.umweltkarten.mv-regierung.de

Gehölzschutz / Antrag auf Ausnahme vom §18 NatSchAG MV
Änderungsbereich 2 - Nord

| Nr. | Art | Ø [cm] | STU [cm] | KDM [m] | Kompensation | Bemerkung | Ersatz* | Geldwert |
|-----|--------------|-------------|-----------------|---------|--------------|-------------------------|---------|----------|
| 1 | Fichte | 46 | 144 | 7 | 1:1 | | 1 | 0 |
| 2 | Birke | 49 | 154 | 9 | 1:2 | | 1 | 1 |
| 3 | Birke | 50/42/26 | 157/132/82 | 13 | 1:3 | | 1 | 2 |
| 4 | Linde | 41/42/37/35 | 129/132/116/110 | 16 | 1:3 | | 1 | 2 |
| 5 | Birke | 51 | 160 | 10 | 1:2 | | 1 | 1 |
| 6 | Ahorn | 42 | 132 | 9 | 1:1 | Verkrüppelter Jungwuchs | 1 | 0 |
| | Summe | | | | | | 6 | 6 |

Tabelle 4 Bäume nach §18 NatSchAG MV

Es wird für die 6 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 (STU <150 cm = 1:1; STU 150- <250 cm = 1:2; STU >250 cm = 1:3) berechnet.

Es sind 6 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Hagenow, Flur 17, Fst. 122/17 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Geldwert für die weiteren 6 Bäume ergibt sich aus dem Ausgleichszahlungssatz von 377,00€ je Baum. Die 2.262,00 € sind zweckgebunden dem kommunalen Verwaltungsträger für Neuanpflanzungen oder Pflege der kommunalen Gehölzbestände zu überweisen.

Die im Änderungsbereich 2 – Teilgebiet 1 9 Stk. anzupflanzenden Bäume sind in der Gemarkung Hagenow, Flur17, Fst. 122/17 (angrenzende freie Parzellen Kleingartenanlage entsprechend Skizze) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von 3er-Gruppen mit einem Abstand von 1,5m der Bäume untereinander ist zulässig.

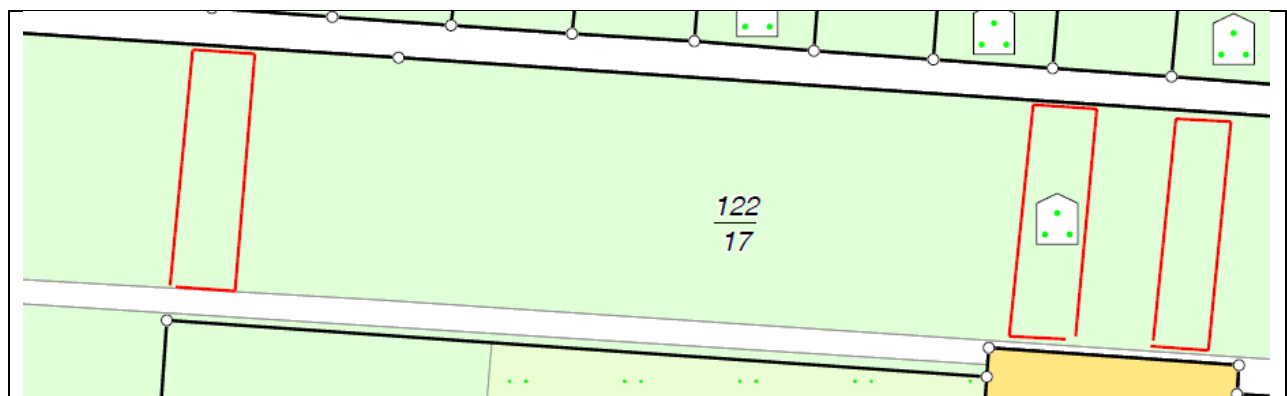


Abb.4 Pflanzorte Gemarkung Hagenow, Flur17, Fst. 122/17 – Flurkarte

Quelle: GeoPortal MV



Abb.5 Pflanzorte Gemarkung Hagenow, Flur17, Fst. 122/17 – Flurkarte mit Luftbild Quelle: GeoPortal MV

Die als zu erhaltend gekennzeichnete Linde im Nordteil ist im Kronentraufbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Änderungsbereich 1- Süd

Die im B-Plan mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bleiben mit Ihrem Status zu erhalten. Für die zwei Pyramiden-Pappeln (60 cm StammØ Doppelziesel und 55 cm StammØ Ziesel) wird allerdings entsprechend der Lage im überbauten Innenbereich die ersatzlose Rodung festgesetzt.

Der Baumbestand im Parkplatzbereich besitzt aufgrund seines schlechten Zustandes bei Umbau keine Erhaltungswürdigkeit und ist nur in seiner Gesamtzahl erneut zu realisieren.

7. Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13 BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisher zulässige Flächennutzung wird teilweise neu geregelt. Eine leichte Verschiebung der privaten Grünfläche im Norden ist vorgesehen. Durch die geplante Bebauung ist auf keine wesentliche Veränderung der zulässigen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und Freianlagen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

| Gruppe | wiss. Artnamen | deutscher Artnamen | A II FFH- RL | A IV- FFH- RL | Lebensraum - Kurzfassung |
|--------------------|----------------------------------|---|--------------------|---------------------|--|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i> | Sumpf-Engelwurz | II | IV | nasse, nährstoffreiche Wiesen |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i> | Kriechender Scheiberich, Sellerie | II | IV | Stillgewässer |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i> | Frauenschuh | II | IV | Laubwald |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i> | Sand-Silberscharte | *II | IV | Sandmagerrasen |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i> | Sumpf-Glanzkrout, Torf- Glanzkrout | II | IV | Niedermoor |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i> | Schwimmendes Froschkraut | II | IV | Gewässer |
| Weichtiere | <i>Anisus vorticulus</i> | Zierliche Tellerschnecke | II | IV | Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer |
| Weichtiere | <i>Unio crassus</i> | Gemeine Flussmuschel | II | IV | Fließgewässer |
| Libellen | <i>Aeshna viridis</i> | Grüne Mosaikjungfer | | IV | Gewässer |
| Libellen | <i>Gomphus flavipes</i> | Asiatische Keiljungfer | | IV | Bäche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia albifrons</i> | Östliche Moosjungfer | | IV | Altarme / Waldteiche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia caudalis</i> | Zierliche Moosjungfer | | IV | Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen |
| Libellen | <i>Leucorrhinia pectoralis</i> | Große Moosjungfer | II | IV | Hoch/Zwischenmoor |
| Libellen | <i>Sympecma paedisca</i> | Sibirische Winterlibelle | ? | ? | |
| Käfer | <i>Cerambyx cerdo</i> | Heldbock | II | IV | Alteichen über 80 Jahre |
| Käfer | <i>Dytiscus latissimus</i> | Breitrand | II | IV | stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen |
| Käfer | <i>Graphoderus bilineatus</i> | Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer | II | IV | Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen |
| Käfer | <i>Osmoderma eremita</i> | Eremit, Juchtenkäfer | *II | IV | Wälder/Mulmbäume |
| Falter | <i>Lycaena dispar</i> | Großer Feuerfalter | II | IV | Moore, Feuchtwiesen |
| Falter | <i>Lycaena helle</i> | Blauschillernder Feuerfalter | II | IV | Feuchtwiesen /Quellflüsse |
| Falter | <i>Proserpinus proserpina</i> | Nachtkerzenschwärmer | | | Trockene Gebiete/Wald |
| Fische | <i>Acipenser sturio</i> | Europäischer Stör | II | ? | Gewässer |
| Lurche | <i>Bombina bombina</i> | Rotbauchunke | II | IV | Gewässer/Wald |
| Lurche | <i>Bufo calamita</i> | Kreuzkröte | | IV | Sand/Steinbrüche |
| Lurche | <i>Bufo viridis</i> | Wechselkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | <i>Hyla arborea</i> | Laubfrosch | | IV | Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge. |
| Lurche | <i>Pelobates fuscus</i> | Knoblauchkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | <i>Rana arvalis</i> | Moorfrosch | | IV | Moore/Feuchtgebiete |
| Lurche | <i>Rana dalmatina</i> | Springfrosch | | IV | Wald/Feuchtgebiete |
| Lurche | <i>Rana lessonae</i> | Kleiner Wasserfrosch | | IV | Wald/Moore |
| Lurche | <i>Triturus cristatus</i> | Kammolch | II | IV | Gewässer |
| Kriechtiere | <i>Coronella austriaca</i> | Schlingnatter | | IV | Trockenstandorte /Felsen |
| Kriechtiere | <i>Emys orbicularis</i> | Europäische Sumpfschildkröte | II | IV | Gewässer/Gewässernähe |
| Kriechtiere | <i>Lacerta agilis</i> | Zauneidechse | | IV | Hecken/Gebüsche/Wald |
| Meeressäuger | <i>Phocoena phocoena</i> | Schweinswal | II | IV | Ostsee |
| Fledermäuse | Barbastella barbastellus | Mopsfledermaus | II | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb. |
| Fledermäuse | Eptesicus nilssonii | Nordfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Eptesicus serotinus | Breitflügel-fledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Myotis brandtii</i> | Große Bartfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Gewässer |
| Fledermäuse | <i>Myotis dasycneme</i> | Teichfledermaus | II | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis daubentonii</i> | Wasserfledermaus | | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis myotis</i> | Großes Mausohr | II | IV | Wald |
| Fledermäuse | Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald |
| Fledermäuse | <i>Nyctalus leisleri</i> | Kleiner Abendsegler | | IV | Wald |
| Fledermäuse | Nyctalus noctula | Abendsegler | | IV | Gewässer/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus nathusii</i> | Rauhhaufledermaus | | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Pipistrellus pygmaeus | Mückenfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |

| Gruppe | wiss. Artnamen | deutscher Artnamen | A II FFH- RL | A IV- FFH- RL | Lebensraum - Kurzfassung |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---|
| Fledermäuse | Plecotus auritus | Braunes Langohr | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Plecotus austriacus | Graues Langohr | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Vespertilio murinus | Zweifarbflodermmaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| <i>Landsäuger</i> | <i>Canis lupus</i> | <i>Wolf</i> | <i>*II</i> | <i>IV</i> | |
| <i>Landsäuger</i> | <i>Castor fiber</i> | <i>Biber</i> | <i>II</i> | <i>IV</i> | <i>Gewässer</i> |
| Landsäuger | Lutra lutra | Fischotter | II | IV | Gewässer |
| <i>Landsäuger</i> | <i>Muscardinus avellanarius</i> | <i>Haselmaus</i> | | <i>IV</i> | <i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i> |

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Tabelle 6

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Für die nachfolgend aufgeführten verbleiben Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Reptilien/Amphibien

Am 26. Juli 2017 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Gräben) oder Stauflächen ohne Befunde.

Da nur eine stichprobenartige Flächenkontrolle erfolgte, aber in Nähe ein Teich vorhanden ist, auch wenn die nächsten Fließwässer erst in max. 400m jeweils hinter dichter Bebauung gelegen sind, ist als Vermeidungsmaßnahme festzusetzen:

Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) freizusetzen sind.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Straßenbeleuchtung, benachbarte Bebauung), Strukturen Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich (1 Laube, keine Keller / neue Hallen) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, haben zur Vermeidung von Tierverlusten, Abbruch oder Umbau der Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Bei Abweichungen sind vor Baubeginn durch eine fachgutachterliche Untersuchung Schädigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen. So ist als Vermeidungsmaßnahme vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) notwendig. Lebensstätten der gebäudebewohnenden Arten sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt generell nicht vor.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und die Leitlinie entlang der Schmaar nicht betroffen ist, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Boden,- und Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden, ist auf eine Beeinträchtigung nicht abzustellen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist aber vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle auf Gebäudebrüter (Nester / Höhlen) notwendig. Lebensstätten der gebäudebewohnenden Arten sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Mit Einhaltung der Rodungsverbote für Gehölze können auch Beeinträchtigung für Gehölzbrüter vermieden werden, da benachbarte Strukturen für Gehölzbrüter bleiben erhalten.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Horst und Brutplätze von Großvogelarten sind in den Unterlagen (www.umweltkarten.mv-regierung.de) mit Radius von mind. 2 km verzeichnet.

Mit dem Weißstorchhorst in der Bahnhofsstraße (Uns Hüsung) ist ein Standort innerhalb der 2 km-Radius vorhanden. Aufgrund des innerörtlichen Standortes ist es kein Nahrungsraum, auch ist der Überflug durch die Mittelspannungsleitung gestört.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete

In der Stadt Hagenow befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:

- FFH –Gebiet DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen
- SPA DE 2533-401 Hagenower Heide

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

- LSG Nr. L 47 - Bekow
- LSG Nr. L 140 - Mittlere Sude
- keine gesetzlich geschützten Biotope im 200 m Umkreis des Planvorhabens

Aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und Entfernungen von mind. 2,00 km zu den internationalen Schutzgebieten, und mind. 800m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

8. Wechselwirkungen Plangebiet und Einzelhandel/Nachbargrundstücke

8.1 Auswirkungen Einzelhandel

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben wurden in einer Verträglichkeitsanalyse durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner aus Hamburg untersucht.

Zu betrachten waren der erweiterte Neubau und die damit verbundene Verlagerung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters auf die nördliche Seite der Rudolf-Tarnow-Straße und die Erweiterung und Umstrukturierung eines Rewe- Verbrauchermarktes im südlichen Nahversorgungszentrum. Zudem ist die mögliche Erweiterung bzw. Verlagerung des Kik – Bekleidungsfachmarkt.

| Einrichtung | Verkaufsraumfläche m ² | | |
|---------------|-----------------------------------|--------------|------------|
| | Bestand | Planung | Differenz |
| Aldi | 840 | 1.267 | 427 |
| Rewe | 1.540 | 1.800 | 260 |
| Kik | 660 | 799 | 139 |
| gesamt | 3.040 | 3.866 | 826 |

Tabelle 7 Verkaufsraumflächen

Als typische Nahversorgungsanbieter liegt der Sortimentsschwerpunkt bei beiden Lebensmittelmärkten weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel, mit einem auf 10 % der Verkaufsraumfläche begrenzten Anteil aperiodischer Randsortimente.

Das Einzugsgebiet für den Standort Rudolf-Tarnow-Straße umfasst nahezu das gesamte Hagenower Stadtgebiet und die Umlandgemeinden bis zur A 24 mit ca. 20.000 Personen. Es wurde im Einzugsgebiet eine nahversorgungsrelevante Verkaufsraumfläche von ca. 10.600 m² (ohne aperiodische Randsortimente) ermittelt, davon entfallen ca. 2.200 m² auf das Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße. Das Nahversorgungszentrum erfüllt seine zugewiesene Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und ist als stabil einzuschätzen.

Für den Zuwachs um ca. 680 m² Verkaufsraumfläche ist von einem prospektiven Marktanteilzuwachs im periodischen Bedarf von ca. 5 % - Punkte auszugehen, die ein zusätzliches Umsatzpotenzial von ca. 2,5 Mio. € ausmachen. Für die geplante Erweiterung und Umstrukturierung werden keine Funktionsstörungen der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbe- reiche in städtebaulicher oder raumordnerischer Sicht gesehen.

Die Erweiterung des Rewe-Marktes entspricht den raumordnerischen Vorgaben zur den Einzelhandelsgroßprojekten. Da sich der geplante Aldi – Markt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum anschließt und beide Bereiche zusammenwirken, ist ein Ausnahmetatbestand für das Integrationsgebot gegeben. Bei Erweiterung des Nahversorgungszentrums auf den nördlichen

Teil wäre der Aldi-Markt uneingeschränkt integriert. Eine Verlagerung des Kik-Marktes auf die nördliche Seite außerhalb des Nahversorgungszentrums ist derzeit nicht möglich. Es sollte daher eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden, um die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums auf den nördlichen Bereich auszudehnen. Erst dann wären hier auch zentrenrelevante Nutzungen kongruent (Übereinstimmung für Aldi und möglicherweise Kik oder andere Nutzung).

8.2 Auswirkungen auf Nachbargrundstücke

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die Änderungen auf die benachbarten Nutzungen auswirken können.

Für beide Änderungsbereiche wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für Schall durch die AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH Rostock von Juli 2018 erstellt.

Für den geplanten Verbrauchermarkt im Änderungsbereich 2 (nördlich Rudolf-Tarnow-Straße) wurden folgende Annahmen getroffen:

- Stellung des Gebäudes in Längsausrichtung (Nord-Süd-Richtung) östlich der 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen
- Öffnungszeiten werktags von 7 Uhr bis 22 Uhr
- zentrale Be- und Entlüftungsanlage im Gebäude, Ableitung Zu- und Abluft über Dach
- Parkplatz mit 82 Stellplätze
- täglich max. 7 Anlieferungen per LKW, davon zwei von 22 Uhr bis 6 Uhr
- ca. 75 % der LKW sind mit Kühlaggregaten ausgerüstet

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen untersuchten Immissionsorten Lärm tags um 1 dB(A) und mehr unterschritten werden. Die Nachtwerte werden eingehalten bzw. um 4 dB(A) unterschritten. Im Vergleich der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm werden die prognostizierten Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags ebenfalls eingehalten. An dem Gebäude Rudolf-Tarnow-Straße 64 tritt an den zwei maßgeblichen Immissionsorten bei der Gesamtbelastung Nacht eine Überschreitung von 1 dB(A) bzw. 3 dB(A) auf, jedoch werden die Immissionsrichtwerte für Kern- und Mischgebiete nicht überschritten. Gemäß TA Lärme ist diese Überschreitung aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage hinnehmbar.

Für den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes im Änderungsbereich 1 (südlich der Rudolf-Tarnow-Straße) wurden folgende Annahmen für eine schalltechnisch günstige Variante getroffen:

- Stellung des Gebäudes östlich der der 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen in Nord-Süd-Ausrichtung mit Anlieferung zur Rudolf-Tarnow-Straße orientiert
- Öffnungszeiten werktags von 6 Uhr bis 22 Uhr
- zentrale Be- und Entlüftungsanlage im Gebäude, Ableitung Zu- und Abluft über Dach
- Parkplatz mit 138 Stellplätze
- täglich max. 8 Anlieferungen per LKW, davon drei von 22 Uhr bis 6 Uhr
- ca. 75 % der LKW sind mit Kühlaggregaten ausgerüstet

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Immissionswerte der TA Lärm tags um 6 dB(A) und mehr unterschritten werden. Die Nachtwerte werden eingehalten bzw. um 2 dB(A) und mehr unterschritten, ausgenommen an den Immissionsorten Rudolf-Tarnow-Straße 64 mit einer Überschreitung um 5 dB(A) und der Rudolf-Tarnow-Straße 73 um 2 dB(A). Die Spitzenpegel liegen im Beurteilungszeitraum Tag an allen Immissionsorten und nachts außer der Rudolf-Tarnow-Straße 64 unter den maximal zulässigen Spitzenpegeln gemäß der TA Lärm. Im Vergleich der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen die prognostizierten Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags 4 dB(A) unterhalb der Immissionswerte der TA Lärm. An den Gebäuden Rudolf-Tarnow-Straße 64 und 73 treten bei der Gesamtbelastung Nacht eine Überschreitung von 6 dB(A) bzw. 3 dB(A) auf. Zur Vermeidung der Überschreitungen werden aus gutachterlicher Sicht folgende organisatorische Maßnahmen empfohlen:

- keine Nutzung des geplanten Mitarbeiterparkplatzes zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
- Einhausung der Warenannahme

Diese Maßnahmen gelten für die bisher geplante Stellung des Marktes, der Anlieferung und Anordnung des Parkplatzes. Da mit der geplanten Umverlegung der 110 kV-Freileitung eine andere Anordnung des Gebäudes, der Anlieferung und des Parkplatzes möglich ist, die eine wesentlich günstigere schalltechnische Variante darstellt, wird von Festsetzungen zur Einhausung der Warenannahme und Nutzung des Mitarbeiterparkplatzes abgesehen. Die schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

In der Emissions- und Immissionsprognose für Schall wurden mögliche Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen empfohlen, die im Rahmen des Bauantrages zu prüfen sind. :

- Errichtung der Straßenoberfläche des Parkplatzes in Asphalt
- Einsatz von Einkaufswagen aus Kunststoff
- Einhausung der Warenannahme mit Trapezblech
- Abstellen der Kühlaggregate bei LKW während des Verladens
- Nichtnutzung des Parkplatzes ab 22.00 Uhr

8.3 Einwirkungen

Durch andere angrenzende Nutzungen sind die Änderungsflächen keinen zu berücksichtigenden Immissionsbelastungen / Einwirkungen ausgesetzt.

Einschränkungen in den Grundstücksnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind durch die 110 kV – Freileitung und die zu berücksichtigenden beidseitigen Schutzstreifen gegeben. Im weiteren Verfahren sind die geplanten Maßnahmen zur Umverlegung (außerhalb des bebauten Stadtgebietes) bzw. Erneuerung der bestehenden Trasse mit der WEMAG AG abzustimmen. Angestrebt wird seitens der Stadt Hagenow die Umverlegung der 110 kV-Trasse.

Nördlich des Änderungsbereiches 2 befindet sich in ca. 210 m Entfernung die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Westmecklenburg 2011 genehmigte Verbrennungsmotorenanlage Hagenow. Die im Rahmen der Genehmigung durchgeführte standortbezogenen Einzelfallvorprüfung hatte zu dem Ergebnis geführt, dass durch die Verbrennungsanlage keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Hagenow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und die mit den Änderungen verbundene Überbauungsgrad ist als nicht wesentlich einzuschätzen. Es sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen Einkaufsmärkte geplant. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des Bebauungsplans auf die bestehende Nutzungen von bereits erschlossenen Bauflächen orientiert.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Fast alle in den Änderungsbereichen berührten Flurstücke befinden sich in Privateigentum, so dass sich keine bodenordnenden Maßnahmen ergeben. Auf die zusätzlich in Anspruch genommenen Gartenflächen im nördlichen Bereich hat der Investor Zugriff. Das Flurstück 118/2 in Eigentum der Stadtwerke Hagenow GmbH wird von dem Investor erworben/getauscht.

Das städtische Flurstück 117/6 in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches fällt aus dem Geltungsbereich raus.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße „A“ und „B“ an die Rudolf-Tarnow-Straße erfolgen Flurstücksneuordnungen. Private Flurstücke bzw. Teile werden dem Straßenflurstück der Bundesstraße 321 zugeordnet.

Für die privaten Erschließungsstraßen sind die Geh- und Fahrrechte durch Baulast/ Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen von Grundstücksverkäufen zu beachten.

11. Städtebauliche Daten

| | |
|---|-----------------------|
| Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes | ca. 4,48 ha |
| Änderungsbereich 1 | 18.192 m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 3.533 m ² |
| großflächiger Einzelhandel | 13.360 m ² |
| Verkehrsfläche | 643 m ² |
| Grünflächen | 656 m ² |
| Änderungsbereich 2 | 9.067 m ² |
| großflächiger Einzelhandel | 7.530 m ² |
| Verkehrsfläche | 1.162 m ² |
| Grünflächen | 375 m ² |

12. Hinweise

Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 27.11.2017 / 15.05.2018

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen liegen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor. Das Antragsformular ist unter www.brand-kats-mv.de einschließlich Merkblatt abrufbar.

Stellungnahme StALU Westmecklenburg vom 30.11.2017

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, (unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens) auftreten, ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 14.12.2017

FD 33 Bürgerservice / Straßenverkehr

Verkehrsbeschilderungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan zur Anordnung einzureichen, soweit erforderlich auch im Rahmen der Bauarbeiten.

FD 63 Bauordnung – untere Denkmalschutzbehörde

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

FD 68 – Natur- und Umweltschutz – untere Wasserbehörde

Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischen Recycling-

material sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.

Sollten bei Erdarbeiten altlastenrelevante Bodenbelastungen (unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen) auftreten, ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim zu informieren.

Stellungnahme der WEMAG AG vom 02.01.2018 / 17.05.2018

Die Versorgungsleitungen der WEMAG AG müssen stets zugänglich sein. Baumaßnahmen in der Nähe des Schutzstreifens sind durch die WEMAG AG zu prüfen und zu genehmigen. Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten. Eine rechtzeitige Terminabstimmung hat mit dem Netzservice „WEMAG Hochspannung“ zu erfolgen.

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.05.2018

Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden und der ungehinderte Zugang zu gewährleisten. Vor Baubeginn ist ein Schachtschein einzuholen. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

Hagenow, 12. M. 18.....

.....
Der Bürgermeister

